

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

會議摘要——地段 24 第一次會議

時間：2003 年 6 月 12 日

地點：華埠汝淪街 185 號

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會（CAC）共同主席范王柳娥女士致詞歡迎所有與會人士，並向大家說明 CAC 就是正在參與地段 23D 公園設計的小組。范女士向各位介紹另一位共同主席，即係皮革區的 Dave Seeley，並介紹麻州公路局（MTA）首席開發官 Steve Hines 以及該局的 Fred Yalouris 和 Bill Tuttle、波市重建局（BRA）的 Carver、Sue Kim、高岩和 Kim Jones。范女士也說明今後幾次會議的概要。這次會議主要介紹開發程序和施工地點。下一次會議（6 月 30 日）將涵蓋區域劃分和計劃內容，而第三次會議則開始討論社區對地段 24 的看法。

麻州公路局地產單位的副主任 Bill Tuttle，在中央幹道的立體模型上，指出地段 24 的位置（該模型每週一至週五上午 9 點到下午 5 點，開放給大眾參觀，地點在汝淪街 185 號一樓），並比較地段 24 未來與目前的景象；他指出乞臣街與奧本尼街高度不同，還談到改善設計以連接穿過及環繞該地段的行人道，並表示立體模型呈現地段 24 屋宇密集，只是麻州公路局過去的研究結果。

Steve Hines 自我介紹後，歡迎與會人士參與中央幹道路面修復最後一步工程的第個一階段。Hines 表示，麻州公路局承諾開發過程將以社區為念，並且重申在該地段為社區提供住宅的承諾。麻州公路局將由 Tuttle 領導參與這個開發過程，並派 Fred Yalouris 參加。

Tuttle 描述地段 24 的一些狀況：

- 乞臣街的擋土牆再向外移，以劃定地段 24。
- 目前乞臣街與奧本尼街之間，約有 20 至 25 英尺的高度差異。
- 地段 24 長約 760 呎，在汝淪街處的闊度約為 97 呎，靠近南端的闊度約為 27 英尺。
- 奧本尼街的一邊將由開發商鋪行人道及築隔音牆。
- 奧本尼街的交通狀況將與目前相似，西向 I-90 號和南向 I-93 號州際公路，偶爾會出現車輛擁塞的情況。
- 奧本尼街往南行路面先升後降，在地段 24 東側形成一道 20 至 25 呎高的牆。
- 奧本尼街與南車站連接道的交叉路口（地段中點），將設包含行人穿越燈號的交通指揮燈。
- 有一條 6 呎長的污水管穿過地段，目前仍不清楚波士頓自來水和污水委員會對施工有何限制。
- 雖然麻州公路部目前擁有地段 24 的 1/3，但是該地段大部份仍為麻州公路局所有。中央幹道竣工之後，麻州公路部會將土地還給麻州公路局。

范女士播放影片（亞美社區開發協會製作），內容包括未有中央幹道之前該區的景象，以及歷年來當地居民的經歷。

華人前進會主任駱理地，概要說明波市重建局的 1990 年華埠社區計劃，以及華埠主動計劃的 2000 年華埠主體計劃。與地段 24 相關的重點包括建立更多平價住宅、陸橋，提供更多空地、社區設施以及鄰里經濟發展。無論該地區的發展目標為何，都應以加強鄰里為重點。在區域劃分方面，地段 24 被劃分在華埠排樓特殊研究區中，建築的許可高度為 100 呎，並以樓面總面積與地段總面積比例（FAR）為 7 作其許可密度。

波市重建局的基礎建設和交通運輸規劃部門副主任 Dick Garver，對地段周圍區域的發展計劃作說明。進行地段 24 的開發是華埠主體計劃的一部份，波市重建局採納的波士頓 2000 年主體計劃，基本上將地段 24 視作以住宅為主的區域。針對 Marginal 路以南的公路空權地段所設計的市民視野方案，為華埠地區住宅、商業和機構提供了發展機會。整個汝淪街「牌樓」以南地區，將

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

屬另一項完整的規劃研究，這項研究旨在將住宅功能與經濟發展機會銜接。汝淪街以南地段（「南灣」）的規劃過程將於今年下旬開始，而且必定會要華埠參與。

Tuttle 概要說明麻州公路局處置地段 24 的進度和程序，整個處置過程將採用透明公開的方式進行，涉及單位包含麻州公路局、波士頓市政府和社區人士。處置地段的程序具有競爭性，會發出提案徵求書（REP）。波士頓市政府將會帶頭與社區合作，以制定該地段的設計原則及土地使用原則，藉此作為處置程序的第一步。

處置步驟：

- 與諮詢委員會和社區共同草擬並完成設計方面及土地使用方面的原則。
- 麻州公路局將草擬提案徵求書，包括已定案的設計原則及土地使用原則。
- 提案徵求書將由諮詢委員會和社區審查。
- 提案徵求書將由麻州公路局發出。
- 分發各開發提案以供審查（不包括財務項目）。
- 發展小組將向諮詢委員會及社區作簡報（徵求意見）。
- 提案的財務部份，將由麻州公路局進行非公開面談。
- 麻州公路局將會考慮市政府與社區的意見，然後作出最後決策。
- 選定的開發小組會簽署兩種合約。以起初的開發協議作為許建階段的規範，順利完成這個階段，並由 MHD 將其在地段中所擁有的部分轉移後，租賃協議便開始生效。
- 根據開發協議，開發小組會擬定開發計劃，接受審查。
- 審查通過及租約生效後，開始動工。

Tuttle 表示，地段 24 以及 25 至 27A 等地段，將作長期租賃而不出售，因為如果麻州公路局出售土地，就必須按規定將土地售給出價最高者，並非根據開發提案的優劣而出售。麻州公路局通常會簽定為期 99 年的租約，以便更能控管開發商。土地雖然有租約，但建於其上的共渡公寓（condo）仍可出售；這點內容相當複雜，但整個麻州地區都曾採用這個辦法（即麻州公路局在查理城所擁有的地產以及波市重建局的海軍船塢）

問題：

- 99 年之後，如何處理共渡公寓？（也許會延長租期，如非另有協議，會將其歸還麻州公路局。）
- 是否比較傾向選擇以社區為基地的開發商？（可考慮，但麻州公路局可能不作此要求。）
- 土地的價值為何？（將根據建築商的提案決定土地價值。）
- 社區討論結果會有多少被納入提案徵求書？（假定能從這些會議產生一些概念，大概知道一些頗明確的用途以及屋宇如何集中，亦即設計和開發的指導原則，將會尋求共識，但請記得，這些只是給開發商的指導原則，他們會有所回應。提案徵求書的其他內容將包含標準資訊與技術資料。）
- 開發商的提案是否可以供大眾檢閱？（可以，但是列為機密的財務資訊除外。）
- 是否會在該地區進行土壤採樣？（麻州公路局曾經做過一些採樣工作，入選的開發商可能會再採樣。）
- 如果沒有達成全社區共識，將如何作出決定？（我們承諾盡力達成共識，但由於這個程序會制出一套指導原則，這些原則可能可以表達多種不同觀點。）

下次討論地段 24 的會議將有各項簡報，包含區域劃分、對待現存史蹟的指導原則以及市政府住宅政策；會議於 2003 年 6 月 30 日傍晚 6 點正舉行，地點為聖詹士教堂。該會議將於 2003 年 7 月 21 日重複一次（地點未定。）